

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Damiano Valgolio** und **Niklas Schenker (LINKE)**

vom 25. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. März 2024)

zum Thema:

Gentrifizieren die LWU auf ihren Parkplätzen?

und **Antwort** vom 11. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. April 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Damiano Valgolio und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18709
vom 25. März 2024
über Gentrifizieren die LWU auf ihren Parkplätzen?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL), die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) sowie die berlinovo um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele PKW-Stellflächen befinden sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsunternehmen? (Gewobag, WBM, Gesobau, Stadt und Land, Howoge, Degewo und Berlinovo)

- a. Wie viele Plätze davon sind Tiefgaragenplätze bzw. Außenstellplätze?
- b. Wie groß ist die Gesamtfläche (Bitte in Quadratmetern angeben.)

Antwort zu 1a - b:

Eine Übersicht über die Anzahl der Parkplätze und die Gesamtfläche kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

	degewo	GESOBAU AG	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo
Tiefgaragen- /Parkhausstellplatz	8.569	1.097	9.646	4.203	2.187	2.684	394
Außenstellplatz	9.834	10.676	8.298	10.206	8.584	4.196	1.226
Gesamtzahl	18.403	11.773	17.944	14.409	10.771	6.880	1.620
Gesamtfläche in Quadratmetern	230.446	149.559	261.000	k.A.*	133.388	k.A.*	19.000

*Bei der HOWOGE und der WBM wird die Gesamtfläche der Parkplätze nicht systematisch erfasst.

Frage 2:

Wie hoch sind die Einnahmen durch die PKW-Stellflächen bei den einzelnen LWU und wie haben sie sich in den einzelnen Jahren seit 2021 entwickelt? (bitte getrennt nach Unternehmen und Jahren auflisten.)

Antwort zu 2:

Eine Übersicht über die Einnahmen aus Parkplätzen (in TEUR) seit 2021 wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2021	2022	2023
degewo	6.440 T€	7.518 T€	8.119 T€
GESOBAU AG	5.040 T€	5.495 T€	5.839 T€
Gewobag	7.500 T€	8.200 T€	9.000 T€
HOWOGE	4.490 T€	5.850* T€	6.080 T€
SUL	4.888 T€	5.231 T€	5.637 T€
WBM	3.305 T€	3.524 T€	3.495 T€
berlinovo	149 T€	700 T€	700 T€

*Der Anstieg der Mieterträge im Jahr 2022 bei der HOWOGE resultiert im Wesentlichen aus einem Bestandsankauf und dem daraus resultierenden Bestandszuwachs von 2.638 Stellplätzen.

Frage 3:

Welche Miete verlangen die einzelnen LWU pro PKW- Stellplatz im Durchschnitt? (bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

- Wovon sind die Höhe und Berechnung des Mietzinses für PKW-Stellflächen abhängig?
- Inwiefern gibt es regionale bzw. bezirkliche Unterschiede bei den Mietpreisen?
- Inwiefern es Differenzierungen bei den Mietpreisen aufgrund von Größe und Gewicht der angemeldeten Fahrzeuge?

Antwort zu 3:

Eine Übersicht über die durchschnittlichen Mietpreise für PKW-Plätze kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Wohnummsunternehmen	Mietzins für PKW-Stellplatz (€/Monat)
degewo	41,79 €/Monat
GESOBAU AG	41,90 €/Monat
Gewobag	48,71 €/Monat
HOWOGE	42,78 €/Monat
SUL	46,85 €/Monat*
WBM	43,03 €/Monat
berlinovo	36 €/Monat

* Der durchschnittliche Preis für die Anmietung eines Parkplatzes ohne Tiefgarage oder Parkhaus bei der SUL beträgt 37,31 € pro Monat.

Antwort zu 3 a - b:

Die Höhe und Berechnung der Miete der PKW-Stellplätze richtet sich unter Berücksichtigung der Lage des Stellplatzes im Wesentlichen nach der Art des Stellplatzes (z. B. Garage für eine Person, Tiefgarage, offene oder geschlossene Stellplätze) sowie nach den Eigenschaften (z.B. Zufahrtsbeschränkungen zur Anlage, Parkschränken, städtische Lage etc.). Grundsätzlich basieren die Preise auf lokalen Vergleichsangeboten.

Antwort zu 3 c:

Größe und Gewicht der angemeldeten Fahrzeuge werden nicht erfasst.

Frage 4:

Wie haben sich die durchschnittlichen Mietpreise für PKW-Stellplätze in den vergangenen 10 Jahren bei den einzelnen LWU entwickelt? (Bitte getrennt nach Unternehmen und Jahren auflisten).

Antwort zu 4:

Eine Übersicht über die durchschnittlichen Mietpreise für PKW-Stellplätze (in EUR/Monat) in den vergangenen zehn Jahren bei den LWU und berlinovo kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	degewo	GESOBAU AG	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM	berlinovo*
2014	29,34	35,11	36,45	28,43	35,28	k.A.	36,00
2015	31,00	36,42	34,48	29,31	36,75	38,76	36,00
2016	33,22	38,61	36,88	30,10	37,62	39,18	36,00
2017	34,65	39,36	36,46	30,45	39,39	39,53	36,00
2018	35,81	36,88	37,45	31,43	39,61	40,27	36,00
2019	36,60	39,45	38,81	33,30	42,22	40,48	36,00
2020	37,20	39,89	41,80	38,82	43,00	40,39	36,00
2021	38,51	40,25	43,51	40,42	44,24	41,24	36,00
2022	40,60	41,35	48,88	41,52	45,09	42,61	36,00
2023	41,79	41,90	48,71	42,78	46,85	43,03	36,00

* Die berlinovo hat keine Erhöhung in den letzten zehn Jahren durchgeführt.

Frage 5:

Wie begründen die LWU die Mietsteigerungen für PKW-Stellflächen von bis zu 40% in diesem Jahr?

- a. Wie viele Mieter*innen haben aufgrund der Preissteigerungen ein Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen? (Bitte auf die einzelnen LWU aufschlüsseln)

Antwort zu 5:

Die Preisanpassungen für das laufende Jahr sind zum großen Teil noch nicht erfolgt. Aufgrund niedrigerer Anfangsmieten kann es im Einzelfall zu einer prozentualen Erhöhung um 40 % kommen. Grundsätzlich sind Preisanpassungen unter anderem zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen allgemeiner Preissteigerungen erforderlich. Die Miete der PKW-Stellplätzen richtet sich in der Regel nach dem Ausstattungsstandard, der Lage und der Verfügbarkeit.

Antwort zu 5a:

Grundsätzlich werden die Gründe für mieterseitige Kündigungen der PKW-Stellplätze nicht erfasst.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass es aufgrund von Sonderkündigungen nun zu einer verschärften Konkurrenz um die Parkflächen auf öffentlichem Straßenland kommt?

Antwort zu 6:

Dass es aufgrund von Sonderkündigungen zu einer verschärften Konkurrenz um Parkflächen auf öffentlichem Straßenland kommt, ist in der gegebenen Datengrundlage nicht ersichtlich.

Berlin, den 11.04.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen